

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

Sezione Fallimentare - G.D. Dott.ssa Alessandra Mirabelli

Fallimento n. 52/13 - LOTTO N. 14

Curatore Dott. Rag. Germano Camellini

Stima immobile siti nel Comune di Valsamoggia (BO) località Monteveglio

Il sottoscritto Geom. Pierfederico Marinoni, libero professionista con studio a Bologna in via Riva di Reno n. 54, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna con il n. 2912, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Bologna, a seguito dell'incarico, ricevuto dal Dott. Rag. Germano Camellini curatore del Fallimento della Mazzoni Group s.p.a., avente ad oggetto la valutazione dei beni immobili di pertinenza del summenzionato fallimento, relaziona quanto segue:

Premesse

Lo scrivente consulente d'ufficio ritiene preliminarmente doveroso precisare che la presente perizia riguarda il cespite immobiliare attinente al fallimento in epigrafe e, precisamente, una villa padronale nominata "Bonfiglio" sita in Comune di Valsamoggia (BO) località Monteveglio, Via Acquafredda n. 8/10 rappresentata da un'area circoscritta comprensiva di n. 7 fabbricati ad uso abitativo, magazzino, stalle e fienile con ampie aree agricole circostanti.

Relativamente al summenzionato bene lo scrivente consulente tecnico d'ufficio precisa che il podere è stato attentamente ispezionato, eseguendo contestualmente riprese fotografiche e rilievi

metrici a campione. Lo scrivente precisa che non è stato reperito alcuna precedente edilizio in quanto detta Villa risulta in essere già da tempo immemore, la documentazione catastale di primo impianto presentava lacune e incongruità tali da costringere lo scrivente alla presentazione di una pratica di aggiornamento complessivo delle varie componenti della villa.

Criteri estimativi

Per quanto concerne la valutazione economica si è adottato il metodo comparativo (basato sul confronto di beni aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione, grado di finitura, ecc.), procedendo all'acquisizione di informazioni presso operatori del settore e alla consultazione delle più recenti tabelle dell'*Agenzia delle Entrate* e dell'*Osservatorio dei valori immobiliari F.I.A.I.P.* Si è inoltre tenuto conto del particolare andamento del mercato immobiliare, attualmente in grave stagnazione nonché la rilevante quantità di beni analoghi presenti sul mercato (offerta superiore alla domanda). I dati reperiti hanno consentito di determinare i valori unitari di mercato (prezzo/mq.) distinti per destinazione d'uso. Le superfici commerciali del compendio sono state calcolate sommando alla superficie lorda di ogni unità (comprensiva degli spessori delle pareti per intero o per metà qualora confinanti con altre proprietà e/o parti comuni) le superfici delle pertinenze esclusive opportunamente paramtrate. Si precisa altresì che, trattandosi di una procedura fallimentare le determinazioni estimative sono state ridotte (di prassi di una percentuale variabile tra il 15% e il 30% per singolo cespite) al fine di incentivare la vendita dei beni.

Ubicazione e descrizione generale del compendio

Il podere oggetto della presente perizia immobiliare è collocato nel territorio comunale di Valsamoggia (BO) località Monteveglio in Via Acquafredda n. 8 e 10. Tale comparto, a vocazione principale agricola, è situato nei pressi della Strada Provinciale n. 27, trattasi di un'importante arteria che collega la "Via Bazzanese" con le località di Monteveglio, Castello di Serravalle e Savigno. La zona in cui è compreso il podere oggetto di stima è situato nella zona sud-occidentale della provincia di Bologna caratterizzata da un territorio pedecollinare bolognese che dista 4 km dal centro cittadino di Valsamoggia, circa 3 km dal Comune di Monteveglio, circa 24 km dal capoluogo di Regione e circa 9 km dall'ingresso dell'autostrada A1 "Valsamoggia".

La zona in cui è collocato il podere oggetto di stima è scarsamente servita da infrastrutture, risulta sufficientemente appetibile da un punto di vista commerciale in quanto compresa nella frazione denominata Braglie contornato da spazi verdi, campi coltivati su aree pianeggianti situato vicino al torrente Samoggia.

Il comparto in questione risulta scarsamente servito da mezzi per il trasporto pubblico su gomma per il collegamento ai centri abitati limitrofi, si rende necessario l'utilizzo del mezzo proprio per i cosiddetti piccoli spostamenti, oltre per raggiungere la vicina stazione ferroviaria di Valsamoggia (che dista circa 3 km).

Inquadramento storico e descrizione del complesso immobiliare

La villa padronale è di remota costruzione, probabilmente risalente tra XVII e il XVIII, e indubbiamente veniva utilizzata come residenza di campagna di qualche benestante del tempo; trattasi di un complesso molto caratteristico, definito da un aggregato unitario, articolato in più

ali con destinazione diversa. L'area compresa tra gli edifici e Via Abitazione contiene ancora i filari di una scenografia da viale padronale esclusa dalla coltivazione intensiva.

Il podere che comprende Villa Bonfiglio sorge tra Via Abitazione e Via Acquafredda, è costituito da appezzamenti di terreno agricolo coltivato e da una porzione di area recintata da un imponente muro in elevazione che accoglie n. 7 corpi di fabbrica aventi destinazioni d'uso differenti disposti in aderenza uno all'altro formando in pianta una sorta di "L"; le componenti di fabbricato, così collocate, sono rappresentate da: un palazzo padronale, abitazioni e alloggi della servitù e fabbricati accessori (magazzini, stalle e fienile), ad oggi l'intero complesso risulta in disuso ed in protratto stato di abbandono.

Su Via Acquafredda è presente l'ingresso principale della Villa da Via Acquafredda caratterizzato da un cancello e da un portone pedonale giunti da un pilastro in muratura intonacata su cui è posizionata una statua in nicchia. Il palazzo padronale è l'edificio del complesso di maggior pregio, esso si eleva per n. 3 fuori terra oltre l'interrato così ripartiti: al piano interrato locali ad uso cantina, magazzino, al piano terra, ingresso da androne, che disimpegna un oratorio, n.4 locali ad uso sala/soggiorno, vani per il personale (cucina, forno, lavanderia), al piano primo, n. 4 camere da letto, n. 2 soggiorni, e servizi si completa al piano secondo da locali ad uso soffitta; al suo interno è ben visibile il precario stato di conservazione ma anche elementi storico-architettonico che denotano sfarzi di un'epoca ormai tramontata; il fabbricato è caratterizzato da un androne passante con un ingresso ad arco su entrambi i lati, le scale sono posizionate ortogonalmente, la volta dell'androne è affrescata con motivi settecenteschi, con riquadrature a fiorami, e paesaggi agresti. Le grandi sale sono ricche di decorazioni con pitture realizzate

all'interno di cornici a stucco, gran parte delle porte ha cornici modanate e alcuni cartigli in stucco decorano i sopralzi dei caminetti.

I fabbricati destinati alle abitazioni per il personale comprendono complessivamente n. 9 mini-appartamenti composti da soggiorno, cucina, camera da letto e servizio igienico, l'abitazione di servizio funge da connessione architettonica con il secondo edificio, un tempo tale piccolo elemento era la dimora del personale che lavorava presso la Villa padronale. I fabbricati ad uso abitativo sono costituiti da alcune porzioni di appartamenti che un tempo erano destinate agli operai che lavoravano i campi, esternamente le unità sono dotate di balconi in ferro e non presentano internamente finiture di pregio.

Il magazzino si presenta come un gran spazio ristrutturato in epoca recente disposto al piano terra, la sua principale vocazione è di rimessa e deposito di mezzi agricoli, si precisa che la parete orientale del fabbricato presenta n.3 grandi aperture basculanti con vetri ed un portone metallico.

Il deposito si presenta come un ampio locale disposto su due piani (di cui il piano terra utilizzato come magazzino-deposito, mentre il piano primo come fienile), collegato internamente da altri piccoli vani aventi destinazione di ripostigli e magazzini, architettonicamente presente delle somiglianze con il palazzo padronale, nonostante alcuni rimaneggiamenti tra cui un ampliamento del lato sud, la sua principale vocazione è di rimessa e deposito di mezzi agricoli, si precisa che la parete orientale del fabbricato presenta n. 3 grandi aperture basculanti con vetri ed un portone metallico.

Il fabbricato ad uso stalla e fienile risulta posizionato esternamente la corte del palazzo padronale, in adiacenza con i campi agricoli coltivati, esso è costituito da orditura verticale con

pilastrini in muratura, tamponamenti in muratura con piccole finestre, il piano terra è composto da un ampio vano ad uso stalla, con una porzione esterna realizzata recentemente ad uso tettoia, il piano primo è destinato a fienile-deposito.

Sono presenti nella corte interna della villa un'ampia area verde e arbusti nonché n.2 accessori ad uso magazzino, di cui uno in stato di parziale crollo che lo rende ad oggi inutilizzabile (catastalmente infatti è stato censito come u.i. collabente).

Situazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna - Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia Sezione di Monteveglio il podere di Villa Bonfiglio risulta così composto ed identificato:

- foglio 4, particella 36, sub. 1, categoria B/7, classe 2[^], consistenza 341 mc., sup. catastale 91 mq., rendita catastale euro 176,11, Via Acquafredda n. 10, Piano T (luogo di culto privato);
- foglio 4, particella 36, sub. 3, categoria A/8, classe 1[^], consistenza 17,5 vani, sup. catastale 618 mq., rendita catastale euro 1.943,17, Via Acquafredda n. 10, Piano S1-T-1-2 (abitazione in villa);
- foglio 4, particella 36, sub. 4, categoria A/4, classe 1[^], consistenza 4,5 vani, sup. catastale 46 mq., rendita catastale euro 109,23, Via Acquafredda n. 10, Piano T-1 (abitazione);
- foglio 4, particella 36, sub. 5, categoria A/4, classe 1[^], consistenza 4 vani, sup. catastale 67 mq., rendita catastale euro 97,09, Via Acquafredda n. 10, Piano T-1 (abitazione);
- foglio 4, particella 36, sub. 6, categoria A/4, classe 1[^], consistenza 3,5 vani, sup. catastale 52 mq., rendita catastale euro 84,96, Via Acquafredda n. 10, Piano T-1 (abitazione);

- foglio 4, particella 36, sub. 7, categoria A/4, classe 1[^], consistenza 4,5 vani, sup. catastale 45 mq., rendita catastale euro 109,23, Via Acquafredda n. 10, Piano T-2 (abitazione);
- foglio 4, particella 36, sub. 8, categoria A/4, classe 1[^], consistenza 4 vani, sup. catastale 62 mq., rendita catastale euro 97,09, Via Acquafredda n. 10, Piano T-2 (abitazione);
- foglio 4, particella 36, sub. 9, categoria A/4, classe 1[^], consistenza 4 vani, sup. catastale 69 mq., rendita catastale euro 97,09, Via Acquafredda n. 10, Piano 2 (abitazione);
- foglio 4, particella 36, sub. 10, categoria A/4, classe 1[^], consistenza 4 vani, sup. catastale 57 mq., rendita catastale euro 97,09, Via Acquafredda n. 10, Piano T (abitazione);
- foglio 4, particella 36, sub. 11, categoria A/4, classe 1[^], consistenza 3,5 vani, sup. catastale 60 mq., rendita catastale euro 84,96, Via Acquafredda n. 10, Piano T (abitazione);
- foglio 4, particella 36, sub. 12, categoria A/4, classe 1[^], consistenza 5 vani, sup. catastale 106 mq., rendita catastale euro 121,37, Via Acquafredda n. 8, Piano T-1 (abitazione);
- foglio 4, particella 36, sub. 13, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 134 mq., sup. catastale 149 mq., rendita catastale euro 394,47, Via Acquafredda n. 10, Piano T-1 (magazzino);
- foglio 4, particella 36, sub. 14, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 177 mq., sup. catastale 188 mq., rendita catastale euro 521,05, Via Acquafredda n. 10, Piano T-1 (magazzino);
- foglio 4, particella 36, sub. 15, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 126 mq., sup. catastale 150 mq., rendita catastale euro 370,92, Via Acquafredda n. 10, Piano T-1-2 (magazzino);
- foglio 4, particella 36, sub. 16, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 48 mq., sup. catastale 60 mq., rendita catastale euro 141,30, Via Acquafredda n. 10, Piano T (magazzino);
- foglio 4, particella 36, sub. 17, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 60 mq., sup. catastale 70 mq., rendita catastale euro 176,63 Via Acquafredda n. 10, Piano T-1 (magazzino);

- foglio 4, particella 36, sub. 18, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 129 mq., sup. catastale 143 mq., rendita catastale euro 379,75, Via Acquafredda n. 10, Piano T (magazzino);
- foglio 4, particella 36, sub. 19, Unità Collabente, Via Acquafredda n. 10, Piano T.

Oltre gli immobili sopracitati rientrano nel lotto in questione alcuni beni comuni non censibili facenti parte della villa padronale ovvero: vani scale, corte comune di accesso, disimpegni (vedasi u.i. distinte al foglio 4, particella 36, sub. 20, 21, 22 e 23).

Lo *stato attuale* dei cespiti risulta conforme alle *planimetrie catastali* oggi in banca dati, in quanto conseguenti all'aggiornamento catastale redatto dal sottoscritto.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna - Ufficio del Territorio - Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia, Sezione di Monteveglio l'area di terreno compresa nel podere di Villa Bonfiglio risulta così composta ed identificata:

- foglio 4, particella 36, Ente Urbano, consistenza 7.762 mq.;
- foglio 4, particella 64, Seminativo Classe 3[^], consistenza 5.133 mq., Reddito Domenicale 14,58€, Reddito Agrario 18,56€;
- foglio 4, particella 362, Seminativo Classe 1[^], consistenza 6.084 mq., Reddito Domenicale 42,42€, Reddito Agrario 36,13€;
- foglio 4, particella 365, Seminativo Classe 1[^], consistenza 1.432 mq., Reddito Domenicale 9,98€, Reddito Agrario 8,51€.

Si precisa che a fronte degli accordi intercorsi col Curatore del Fallimento in oggetto, si è deciso di accorpate al presente Lotto n. 14 anche due appezzamenti di terreno agricolo adiacenti il podere di Villa Bonfiglio (facenti parte di altro fallimento, tali appezzamenti di terreno sono

identificati presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna - Ufficio del Territorio - Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia, Sezione di Monteveglio al:

- foglio 4, particella 361, Seminativo Classe 1[^], consistenza 8.095 mq., Reddito Domenicale 56,44€, Reddito Agrario 48,08€;
- foglio 4, particella 364, Seminativo Classe 1[^], consistenza 6.905 mq., Reddito Domenicale 48,14€, Reddito Agrario 41,01€.

Confini

L'intero lotto di terreno che comprende il podere di Villa Bonfiglio confina con le strade pubbliche Via Acquafredda e Via Abitazione, oltre ragioni di altra proprietà di cui ai Mappali 120, 130, 363 e 366 del Foglio 4, salvo altri.

Provenienza

Con atti di compravendita regolarmente registrati e trascritti.

Precedenti edilizi e conformità

A fronte delle richieste presentate allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Valsamoggia, in data 21/07/2015 e 24/10/2017 e nuovamente sollecitate, si precisa che ad oggi non è stato reperito alcun precedente edilizio relativo al podere di Villa Bonfiglio. Trattasi di una villa padronale costruita prima del 1° settembre 1967. Sarà onere e cura dell'aggiudicatario dopo l'emissione del decreto di trasferimento provvedere a regolarizzare dal punto di vista edilizio e/o urbanistico le eventuali difformità.

Destinazione urbanistica

Si precisa che gli attuali strumenti urbanistici in vigore nel territorio del Comune di Valsamoggia (sezione Monteveglio) sono stati approvati, per quanto concerne il RUE, in variante con delibera di C.C. N. 5 del 28/01/2016 e per quanto concerne il PSC in variante con delibera di C.C. N. 122 e 123 del 20/12/2016 ed identificano gli appezzamenti di terreno facenti parte del podere di Villa Bonfiglio in:

- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica – ARP (ai sensi dell’Art. 7.3 del PSC e Art. 4.6.3 del RUE);
- Sistema Collinare ai sensi dell’Art. 3.2, 7.1 e 10.8 del PTCP;
- Fascia di pertinenza fluviale ai sensi dell’Art. 2.21 del PSC e Art. 4.4 del PTCP;
- Aree in territorio rurale definite negli strumenti urbanistici previgenti ambiti di trasformazione, non attuati e non confermati (ai sensi dell’Art. 7.14 del PSC) – si precisa che in detto articolo viene precisato che le zone rientranti in dette aree possono essere soggette in sede di POC, previo esame di fattibilità e tenuto conto delle condizioni di fatto e di diritto, la possibilità di assegnazione di diritti edificatori condizionati al trasferimento convenzionato entro ambiti insediabili del PSC.

L’Edificio risulta identificato dal vigente PSC come “Edifici e complessi di interesse storico-architettonico” tutelati dal PSC (ai sensi dell’Art. 6.12 del PSC).

Occupanti - fruitori

All’attualità gli immobili oggetto di stima risultano liberi da vincoli di occupazione.

Determinazione del valore

Al fine di determinare il valore del bene si procede preliminarmente al calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare come segue:

Villa padronale

- Porzione abitativa: mq. 430,00 x 100%	mq.	430,00
- Accessori (Cantine Soffitte): mq. 413,00 x 25%	mq.	103,25
Oratorio: mq. 91,00 x 100%	mq.	91,00
<u>Totale superficie Villa Padronale</u>	<u>mq.</u>	<u>624,25</u>

Abitazioni servitù

- Porzione abitativa: mq. 537,00 x 100%	mq.	537,00
- Accessori (Cantine Soffitte): mq. 73,00 x 25%	mq.	19,00
<u>Totale superficie Abitazioni Servitù</u>	<u>mq.</u>	<u>556,00</u>

Magazzino, deposito e fienile: mq. 777,00 x 100%	mq.	777,00
Corte villa padronale: mq. 6.782,00	mq.	6.782,00
Terreni agricoli a destinazione seminativo	mq.	12.649,00
Appezamenti Lotto 2 Fallimento 21/2017 Tr. di Modena	mq.	15.000,00

A fronte delle superfici commerciali in tal senso ottenute si determina di conseguenza il valore commerciale relativo per ciascuna componente:

- Villa padronale: mq. 624,25 x €/mq. 1.000,00 =	€	624.250,00
- Abitazioni servitù: mq. 556,00 x €/mq. 400,00 =	€	222.400,00
- Magazzino, deposito e fienile: mq. 777,00 x €/mq. 200,00 =	€	155.400,00
- Corte villa padronale: mq. 6.782,00 x €/mq. 10,00 =	€	67.820,00

- Terreni agricoli: mq. 12.649,00 x €/mq. 3,00 =	€	37.947,00
- Appezamenti di altro Fallimento mq. 15.000,00 x €/mq. 9 =	€	135.000,00
<u>Valore Totale Compendio Immobiliare</u>	<u>€</u>	<u>1.242.817,00</u>

Ciò detto, come in precedenza anticipato (*ndc*: capitolo criteri estimativi), trattandosi di una procedura fallimentare il valore dei beni viene ridotto d'ufficio del 20% (*ndc*: percentuale di abbattimento del valore) rideterminando quindi il prezzo base d'asta in: € 1.242.817,00 x 0,80 = € 994.253,60, che in tondo, si determina il prezzo base d'asta del *Lotto n. 14 "a corpo"* in € **994.000,00 (euro novecentonovantaquattromila/00)**.

* * * * *

Lo scrivente ritiene, con la presente relazione composta da 12 pagine dattiloscritte e dagli allegati sotto elencati, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Signor Giudice Delegato e del Curatore Fallimentare per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bologna, 17 maggio 2021

Dott. Geom. Pierfederico Marinoni
Iscritto con il n. 2912 al Collegio dei
Geometri e Geometri Laureati della
Provincia di Bologna

Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- estratto di mappa.